

# Toernooiveld 11 | Etten-Leur

Vraagprijs € 465.000,- k.k.



# Toernooiveld 11 | Etten-Leur



## Kenmerken

Bouwjaar	1997	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	eindwoning	Inhoud	396 m <sup>3</sup>
Energie label	B	Perceel	187 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij opzoek naar een instapklare sfeervolle hoekwoning gelegen in de kindvriendelijke woonwijk "de Hoge Neerstraat" in Etten-Leur? Dan is de woning aan de Toernooiveld 11 echt iets voor jou!

De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer met open keuken, 3 ruime slaapkamers, een verrassend ruime badkamer en een tuin op het zuidoosten, waar je tot in de late zomertjes heerlijk van de zon kunt genieten.

Ben jij enthousiast geworden en zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en we plannen graag een bezichtiging met je in!

# Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer met open keuken  
Via de verzorgde voortuin, aangelegd met sierbestrating en diverse beplante borders, bereiken we de entree van woning nummer 11. Bij binnenkomst in de hal hebben we toegang tot de meterkast, een praktische garderobenis voor het ophangen van jassen en de doorgang naar de woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote openslaande deuren naar de achtertuin. We komen eerst in het gezellige eetgedeelte, waar tevens een praktische trapkast aanwezig is voor extra opbergruimte. Vervolgens bereiken we het ruime zitgedeelte, dat dankzij de royale lichtinval een aangename en uitnodigende sfeer uitstraalt.

Aan de voorzijde van de woning vinden we de moderne keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een kastenwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, combi-magnetron, vaatwasser en een 5-pits inductiekookplaat. Daarnaast is er een spoelbak aanwezig en een kunststof werkblad. Dankzij de vele boven- en onderkasten en praktische lades is er bovendien volop opbergruimte beschikbaar.

Vanuit de woonkamer betreden we het tussenportaal welke een praktische verbinding vormt tussen de woning en de achtertuin. Hier treffen we het toilet (deels betegeld, voorzien van hangcloset en fonteintje).

1e verdieping – 2 slaapkamers met een ruime badkamer  
We nemen vanuit de woonkamer de trap naar de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers, de wasruimte en de badkamer.

Beide slaapkamers zijn heerlijk ruim opgezet en hebben prettig lichtinval. Verder vinden we op deze verdieping een handige wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit, 2023). Dankzij het dakraam komt er voldoende daglicht binnen en de deels betegelde afwerking maakt de ruimte extra praktisch.

De badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over alle comfort voor dagelijks gebruik. De ruimte is betegeld en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloopdouche met dubbele thermostaatkranen en handdouches.

2e verdieping – 3e slaapkamer met inloopkast  
Via de vaste trap komen we op de 2e verdieping. Hier vinden we eerst de praktische voorzolder met extra bergruimte. Aansluitend bereiken we de ruime 3e slaapkamer. Door het dakraam en de grote raampartijen aan beide kanten voelt deze kamer heerlijk licht en ruim aan. Extra praktisch is de aanwezige inloopkast.

Tuin  
De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, terras, sierbestrating en borders met diverse plantensoorten. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten is dit een heerlijke plek om volop van de zon te genieten. De tuin is bereikbaar via een achterom en de zijkant van het huis. Ook is de tuin voorzien van een waterkraantje en is er een hand bedienbaar zonnescherm aanwezig voor extra schaduw.

Achter in de tuin vinden we een fijne overkapping die overloopt in de houten berging. De berging is voorzien van elektra en biedt volop bergruimte. Tevens is er een poort met toegang tot de brandgang.

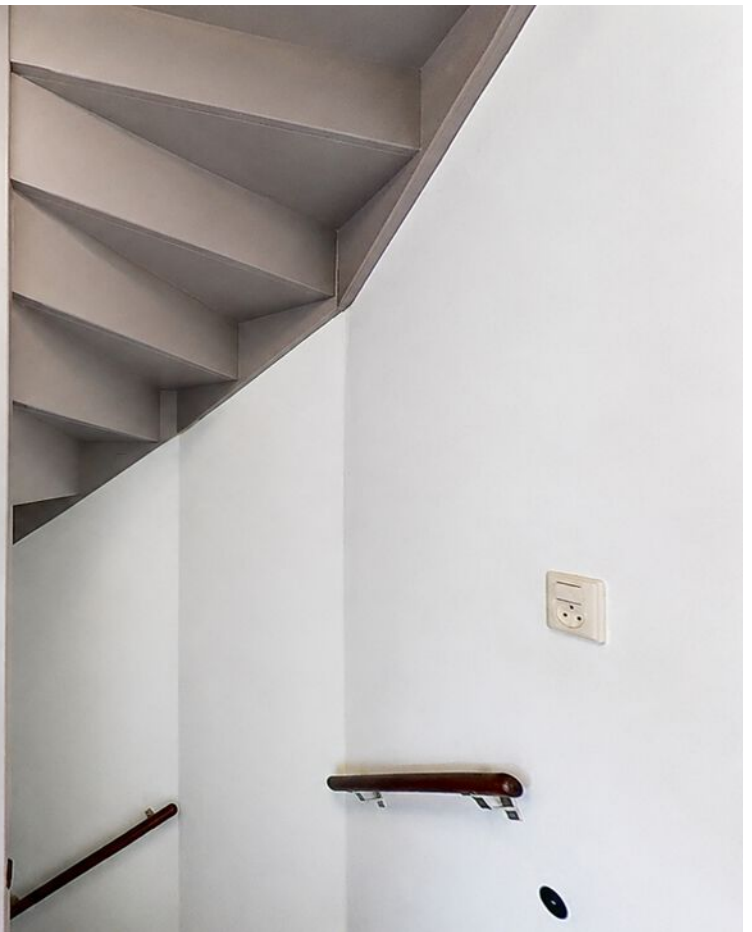






























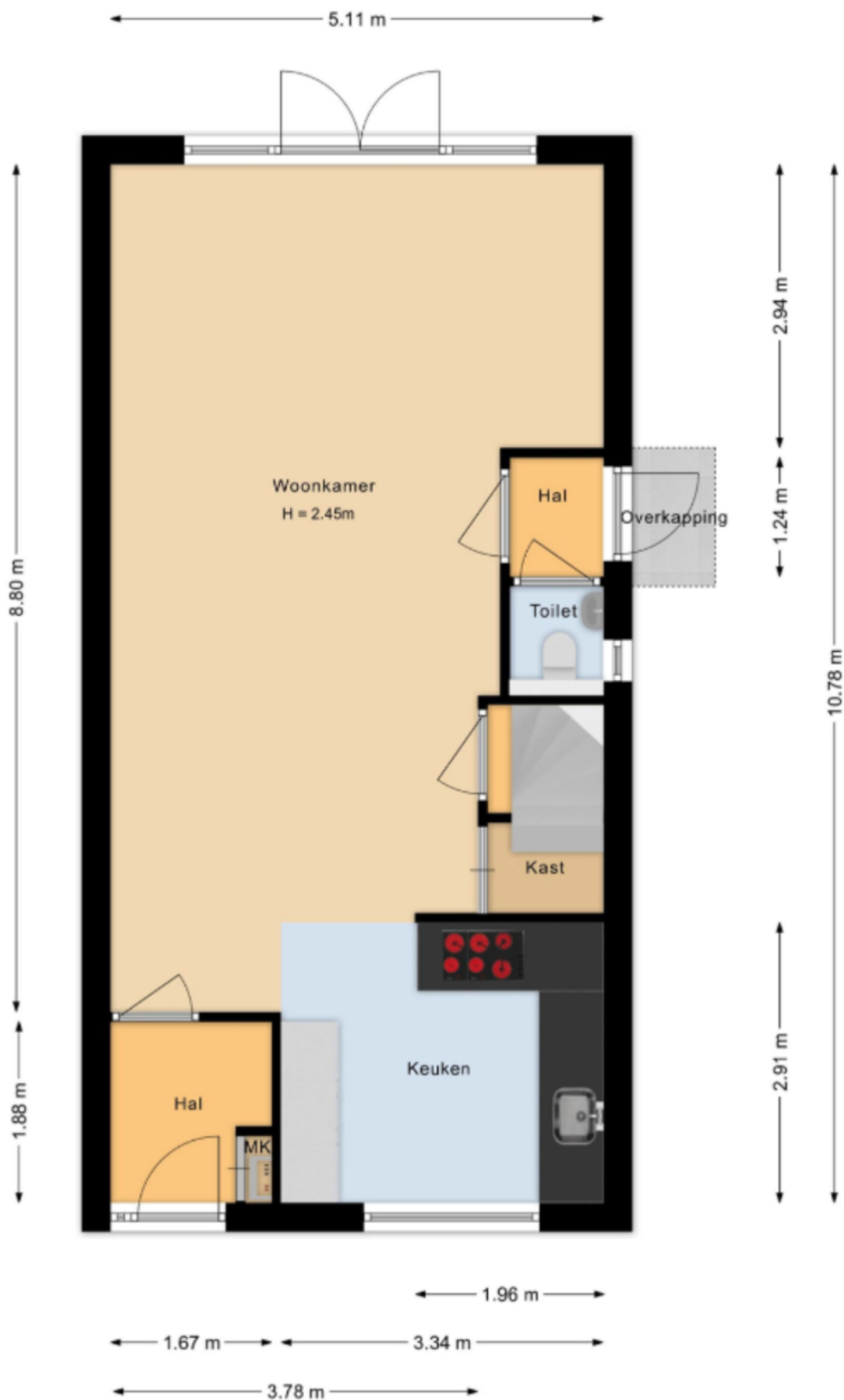




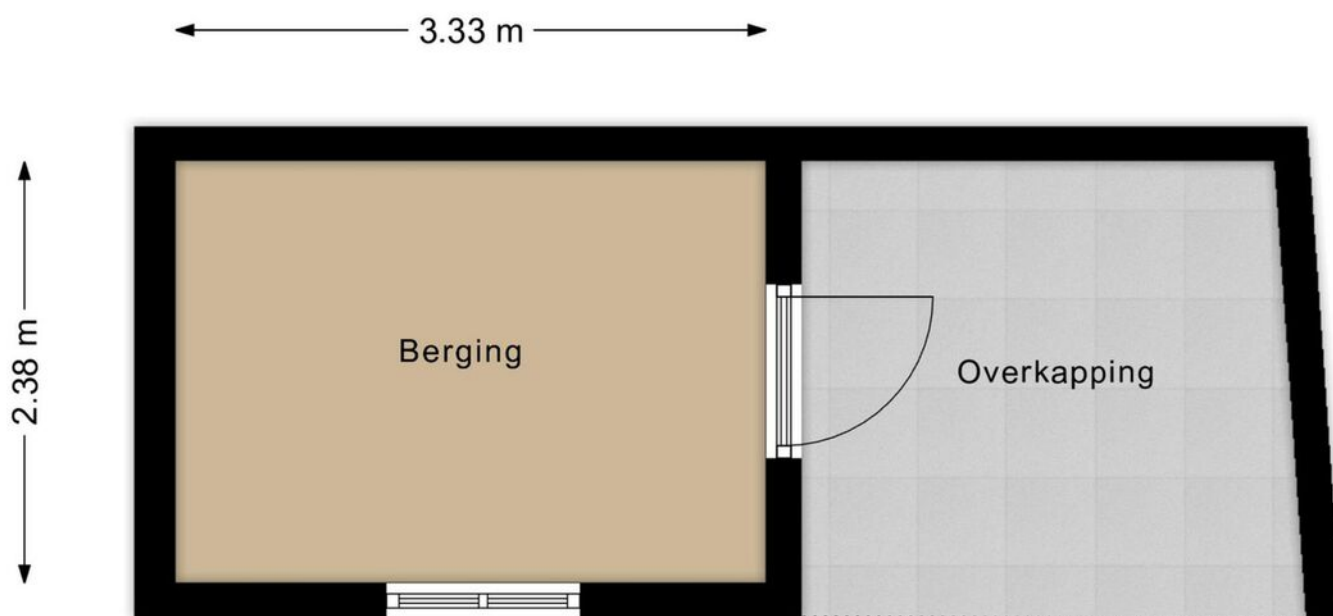




# Plattegronden

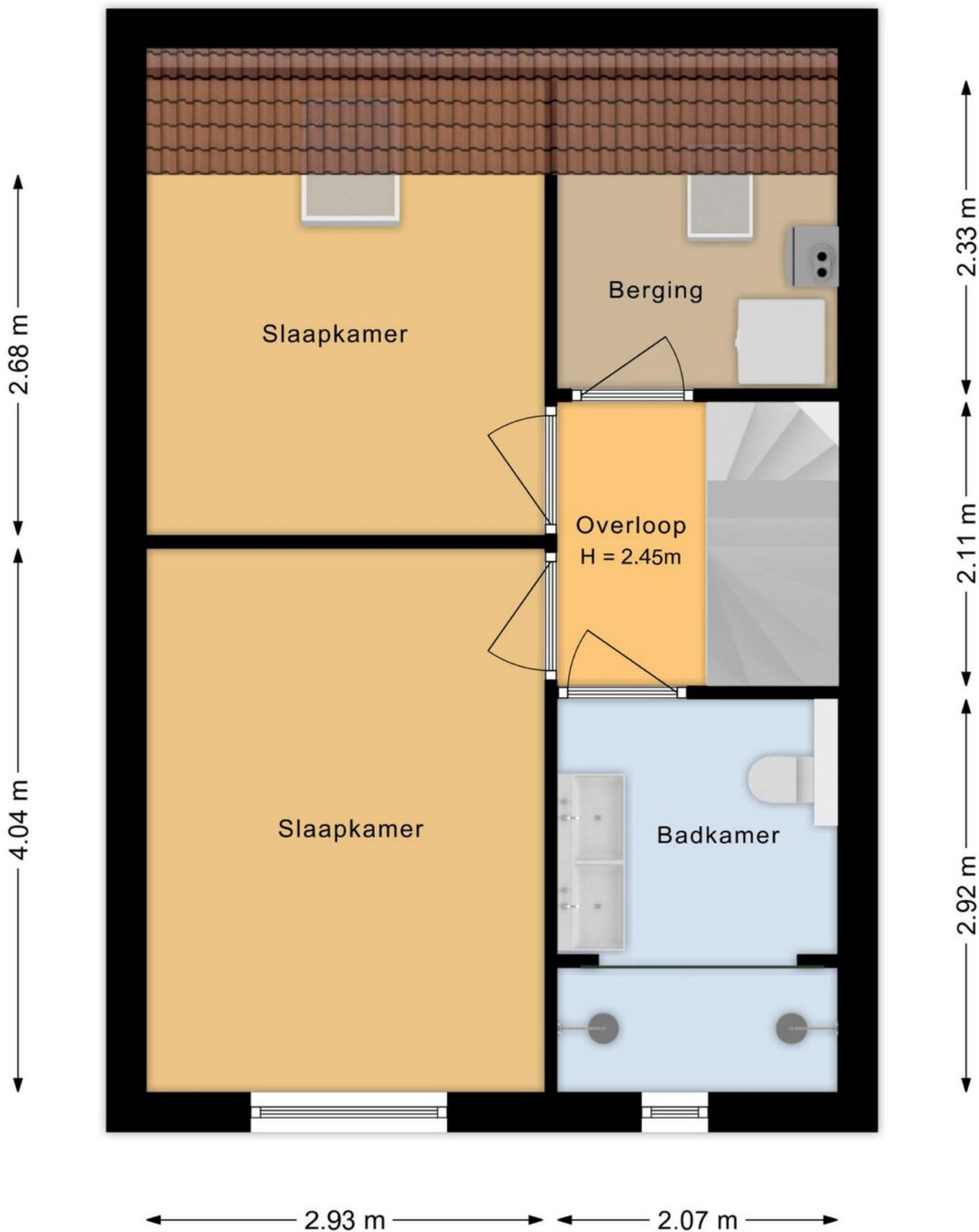


# Plattegronden

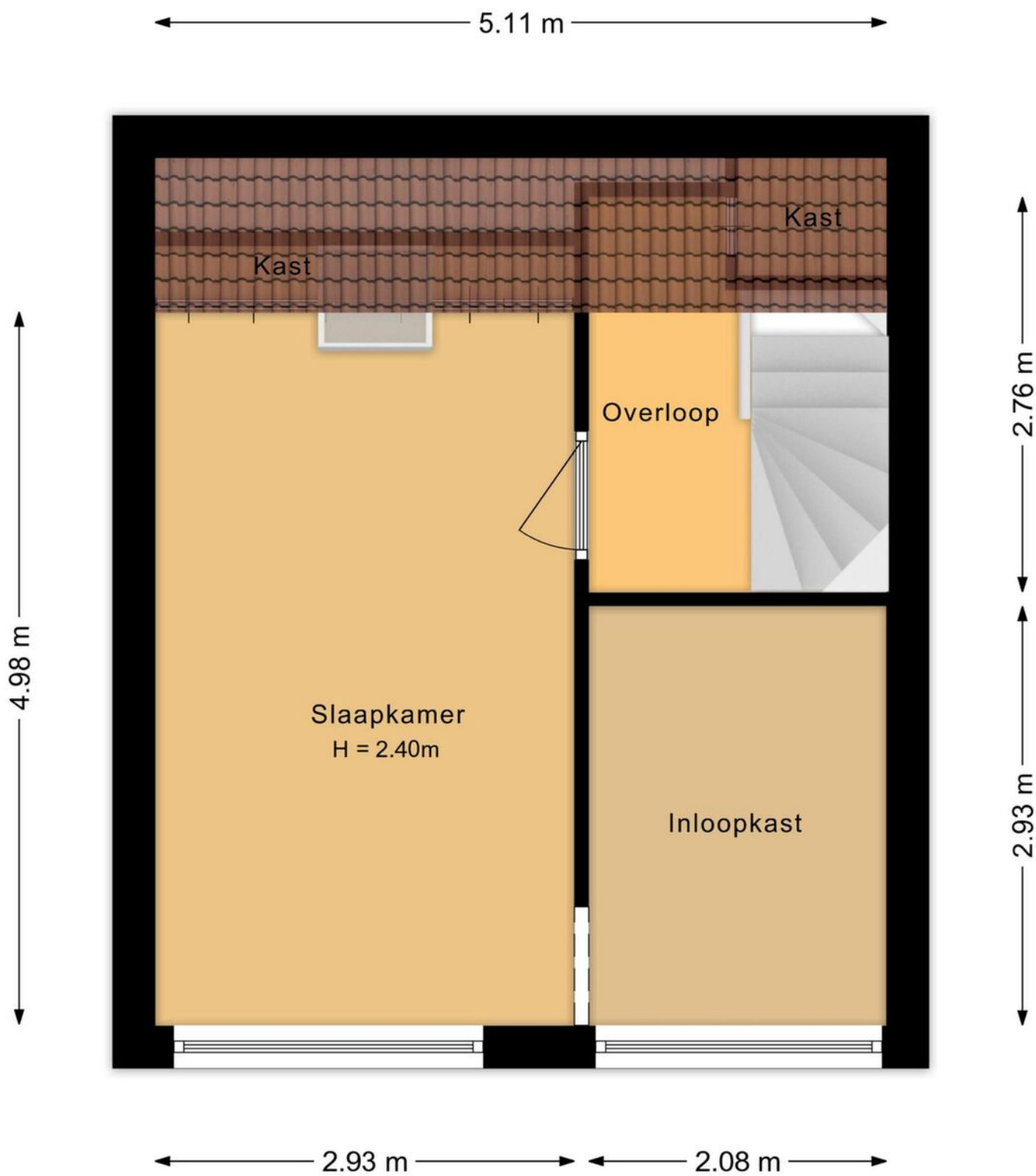


# Plattegronden

5.11 m



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht  
**12345** Parcelsnummer  
**25** Huizennummer  
 ———— Vastgestelde kadastrale grens  
 ———— Voorlopige kadastrale grens  
 ———— Administratieve kadastrale grens  
 ———— Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 1 oktober 2024  
 De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Efton-Leur  
 Sectie P  
 Perceel 1123

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is volledig voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming (m.u.v. het toilet)
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen m.u.v. de 2 dakramen deze zijn van hout.
- De woning is volledig voorzien van HR glas.
- De woning beschikt over een laadpaal (ter overname).
- De woning is voorzien van een sierhaard.
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat en de nabije omgeving.
- De woning is gelegen op een kindvriendelijke en rustige locatie, in de omgeving van de sportvelden, scholen en het centrum.

## Wonen in Etten-Leur

Waar in Etten-Leur u ook gaat wonen: dagelijkse voorzieningen zijn altijd binnen handbereik. Van scholen (basis en middelbaar), kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang tot ambachtelijke bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Verder is het sport- en beweegaanbod binnen de gemeente Etten-Leur groot. Het openbaar vervoer is goed geregeld. Binnen de stad zijn goede busverbindingen tussen de wijken en er is een NS-station met een Intercity-verbinding richting Roosendaal of Breda. Reist u liever met de auto, dan bent u altijd binnen vijftien minuten op de snelweg.

Uitgebreid winkelen kan in Etten-Leur naar hartenlust. Grote ketens zijn vertegenwoordigd, maar het centrum is ook rijk aan andere leuke en unieke winkels/boetieks. Tussendoor of na afloop een hapje eten of drinken? Dat kan in één van de vele lunchrooms en restaurants. Etten-Leur bruist. De evenementenkalender is dan ook rijkelijk gevuld. Tel daar de bioscoop en cultuurhuis De Nobelaer bij op en kom tot de conclusie dat in Etten-Leur altijd iets te beleven is. Houdt u van natuur? Ontdek dan al wandelend of met de fiets de prachtige nabijgelegen natuurgebieden. Etten-Leur heeft ook een gezellige jachthaven met directe aansluiting op de vaarwegen naar Breda, Oosterhout, de Biesbosch, Dinteloord en het Volkerak.



# Verkoopvoorwaarden

## Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

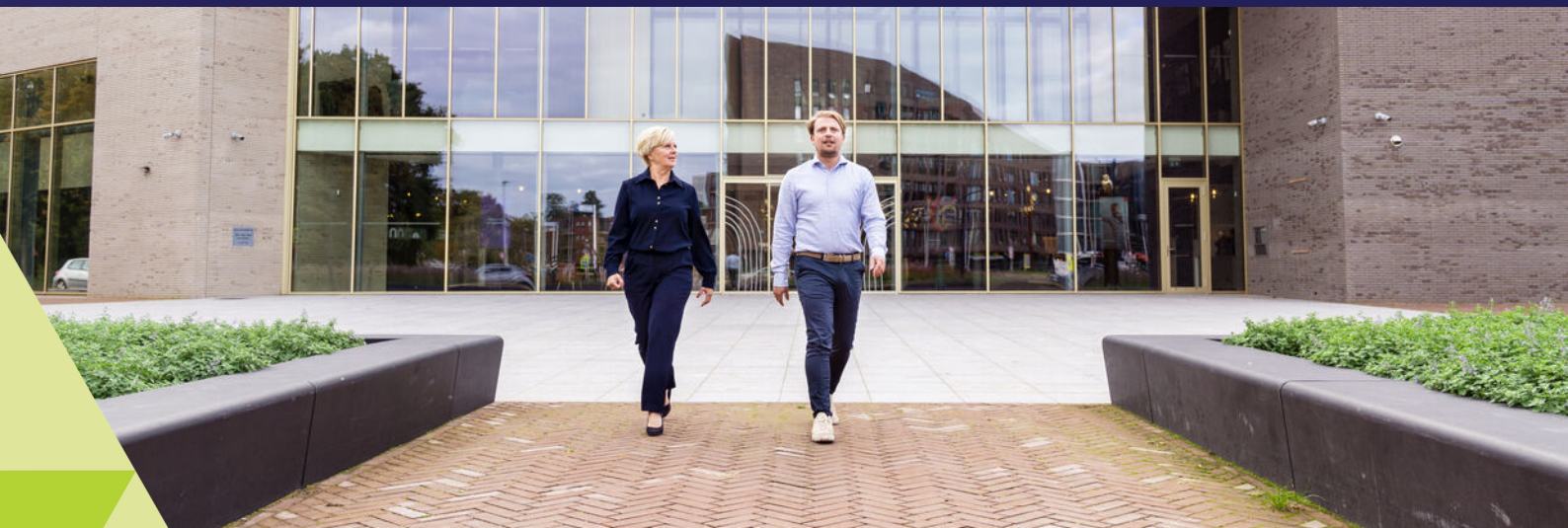
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst /  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

